

<i>notitie</i>	<i>projectnaam</i>	<i>onderdeel</i>
Bebouwingsconcentratie	Lage Haghorst 9 c.a.	Bestemmingsplan
<i>bijlage(n)</i>	<i>kenmerk</i>	<i>datum</i>
-	1905-N-01	19 november 2021

Aanvullende notitie ***Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst***

1 Inleiding

Het plangebied omvat een drietal planlocaties aan de Lage Haghorst en Emmerseweg in Diessen. In het kader van de beoogde functiewijziging op de locatie Lage Haghorst 9 en de overige locaties aan de Emmerseweg 9 en Lage Haghorst 4 is nogmaals gekeken naar de begrenzing van de bebouwingsconcentraties tussen Diessen en Haghorst. Enerzijds maakt de aanduiding bebouwingsconcentratie de realisatie mogelijk van nieuwe woningen (binnen de regeling Ruimte voor Ruimte). Anderzijds kan de begrenzing van een bebouwingsconcentratie ingezet worden om ontwikkelingen te sturen vanuit landschappelijke en ruimtelijke overwegingen. In het kader daarvan is deze notitie opgesteld voor de *Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst* in Diessen.

2 Visie Ruimte voor Ruimte 2011

In de gemeente Hilvarenbeek zijn op dit moment 19 bebouwingsconcentraties aangeduid. De beschrijving van de kwaliteiten en eigenschappen van deze bebouwingsconcentraties zijn te vinden in de *Visie Ruimte voor Ruimte*. In deze gemeentelijke visie zijn per kern binnen de Gemeente Hilvarenbeek bebouwingsconcentratie aangeduid. De definities van deze bebouwingsconcentraties kadert in het beleid aangaande het buitengebied en de mogelijkheden voor het realiseren van Ruimte-voor-Ruimte-woningen.

In de *Visie Ruimte voor Ruimte* zijn 19 bebouwingsconcentraties aangeduid; 6 rondom Hilvarenbeek, 5 rondom Diessen, 3 rondom Esbeek, 2 rondom Baarschot, 2 bij Biest-Houtakker en 2 rondom Haghorst. De planlocatie zijn gelegen in of aansluitend op de *Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst* ten noorden van de kern Diessen. Deze bebouwingsconcentratie is op korte afstand van de *Bebouwingsconcentratie Sint Josephstraat* in Haghorst.

Diessen is ontstaan op de dekzandrug van het beekdal van de Reusel (vroeger de Diese) ter hoogte van de verbindingsweg tussen Hilvarenbeek en Middelbeers. Het centrum van de kern is ontstaan tussen de Lombartstraat, Molenstraat en de Julianastraat. Vervolgens is de kern gegroeid middels planmatige uitbreidingswijken ontstaan tussen de oude linten. De *Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst* is gelegen langs de weg tussen Diessen en Haghorst en bevindt zich rond de splitsing van de Emmerseweg in noordelijke richting. De overige bebouwingsconcentraties rond Diessen zijn: Molenstraat, Waterstraat, Het Hoekje en Beerseweg.



figuur 1

Weergave uit de 'Visie Ruimte voor Ruimte' met de 5 bebouwingsconcentraties rondom Diessen.

3 Analyse – ontstaan en cultuurhistorie

Het huidige dorp Haghorst is ontstaan nabij een brug over het Wilhelminakanaal aan het begin van de 20^{ste} eeuw. Dit ontginningsdorp is gelegen op de grens van de na 1880 geleidelijk ontgonnen woeste gronden van de Beerse Heide en Het (Moergestels) Broek en de middeleeuwse kampontginningen aan de rand van het beekdal van de Reusel. Deze kampontginningen bestonden uit akkercomplexen afgewisseld met wei- en groesland met op kavelgrenzen geriefhout. Binnen deze kampontginningen lagen meerdere hoevenzwermen die werden aangeduid met de namen Hoge Haghorst, Lage Haghorst, Aan de Drie Huizen en Broekseind. Van deze toponiemen is Haghorst in de vorm *Haaghorst* de oudste. De meest voor de hand liggende verklaring van de naam Ha(a)ghorst is middels beplanting afgebakend land [haag] bij een met struikgewas begroeide hoogte [horst]. Een alternatieve betekenis van haag is die van afgebakend jachtgebied, zoals bijvoorbeeld in Princen-

gen en 's-Gravenhage, maar daarvoor zijn hier geen aanwijzingen. De ontginning van deze Haghorst is ooit gesplitst in een zuidelijk (Lage Haghorst) en noordelijk deel (Hoge Haghorst), waarbij de Lage Haghorst ook echt lager gelegen is. De kampontingningen zijn allen gelegen op een gefragmenteerde dekzandrug en herkenbaar als afgeronde eilanden met een typische akkerbodem (zogenoemde zwarte enkeerdgrond).

4 Analyse – ruimtelijke context en landschap

De ruimtelijke context van de oude ontginningen is sterk gewijzigd met de ontginning van de natte Beerse Heide en het moerassige Broek. Door de verbeterde afwatering daalde de grondwaterstand in de hoogste delen van de voormalige heide en waren deze alleen geschikt voor bebossing met typisch nutshout (Grove den, Douglasspar en Amerikaanse eik). Eerst nam vooral de bebouwing rondom het ontginningsdorp aan het Wilhelminakaal toe. Later is zowel een uitbreiding als verdichting van de bebouwing langs wegen zichtbaar. Het landschap verandert met de schaalvergroting in de landbouw en de bijbehorende ruilverkaveling van een halfopen kleinschalig kampenlandschap in een opener landschap met lange zichtlijnen en voornamelijk lineaire beplantingselementen (langs wegen) en beplantingseilanden (erfplanting en bos).

Anders dan de laanbeplanting, die sterk structurerend is, is er beperkt opgaand groen aanwezig. Karakteristiek zijn daarnaast de driehoekige open groene ruimten ter hoogte van de splitsingen, die onbebouwd zijn. Deze zijn van belang voor de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur, daar waar de wegen waaivormig uiteenlopen. [uit: Visie Ruimte voor Ruimte]



figuur 2

De Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst aangegeven op de luchtfoto. Deze bebouwingsconcentratie is duidelijk dichtbebouwd met vaak grote gebouwen.

5 Analyse – ruimtelijke opbouw en kenmerken bebouwing

De *Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst* begint bij een wegenwaaier; hier splitsen de straten Lage Haghorst, Schutweg en Oirschotse Dijk af van de Emmerseweg. Op de plekken waar wegen afsplitsen zijn telkens kenmerkende grasdriehoeken gelegen. Voorbij een dergelijke driehoek bij de aftakking van de Beneficiestraat sluit de bebouwingsconcentratie aan op de zuidelijke bebouwingsconcentratie van het dorp Haghorst langs het laatste stuk van de Emmerseweg waar deze over gaat in de Sint Josephstraat. De bebouwingsconcentratie omvat zowel historische huisplaatsen als naoorlogse woningen en agrarische bedrijfsbebouwing van een vaak grote maat en schaal.

De bebouwing heeft overwegend een grove korrel waarbij deze zich met name aan de noordkant van de concentratie bevindt. Door de parallel lopende wegen is de openheid binnen de concentratie beperkt en is een dubbele ontginningslijn ontstaan. Door de onderlinge afstand tussen de erven en de agrarische bebouwing binnen de erven behoudt de concentratie zijn landelijke karakter en is er geen sprake van een aaneengesloten lint, maar van solitaire erven in een relatief hoge concentratie. De functie van de bebouwing binnen de concentratie is hoofdzakelijk agrarisch met wonen. Door deze agrarische functie en onbebouwde percelen tussen de erven ontstaat er een landelijke sfeer. [uit: Visie Ruimte voor Ruimte]



figuur 3

De ruimtelijke analyse van de Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst laat duidelijk de dichtheid van de bebouwing zien met daartussen open ruimte aan weerszijden van beboomde straten waardoor het geheel gesegmenteerd wordt. Groene driehoeken waar straten afsplitsen verankeren de bebouwing in de ruimtelijke structuur via de daar samenkomende opgaande beplantingen. Opvallend is verder dat sommige (stal)gebouwen zich zowel aan de voor als achterzijde presenteren.

Deze bebouwingsconcentratie ligt in tegenstelling tot de meeste andere concentraties binnen Hilvarenbeek niet nabij een kernrand. De concentratie maakt daardoor volledig onderdeel van het verwevingsgebied. [uit: Visie Ruimte voor Ruimte]

6 Analyse – conclusies

De grootschaligheid van de (bedrijfs)bebouwing betekent dat er relatief veel verharding aanwezig is wat plaatselijk gaten heeft doen ontstaan in de wegbegeleidende beplanting. Ook zijn deze gebouwen sterk bepalend voor de beleving van de bebouwingsconcentratie, ook als er een kleinschalige (bedrijfs)woning voor staat.

Op basis van de ruimtelijke analyse kan geconcludeerd worden dat de *Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst* meerdere kwaliteiten bevat die richtinggevend zouden moeten zijn voor eventuele toekomstige ontwikkelingen:

- de laanbeplanting langs de wegen die de historische structuur zichtbaar maakt;
- de groene driehoeken op de splitsingen van wegen;
- de segmentatie van de dichte bebouwing door brede en smalle openingen daartussen;
- de afwisseling van korte en lange zichten tussen en richting de bebouwing.

7 Kwaliteitsverbetering en functiewijziging

Economische, sociale, maatschappelijke veranderingen hebben ook hun weerslag op het buitengebied. Dit geldt natuurlijk in sterkere mate voor plekken tegen bestaande kernen of in de nabijheid van hoofdinfrastructuur zoals snelwegen. Dit geldt niet voor de *Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst* welke niet direct aansluit op een dorp of stad of een hoofdweg. Functiewijziging zal hier vooral een omvorming van agrarisch gebruik betreffen. Het kan dan gaan om nieuwe functies als wonen, (kleinschalige) bedrijvigheid, recreatie, maatschappelijke doeleinden of natuur(beheer). Het bouwen van Ruimte-Voor-Ruimte-woningen is dus slechts een onderdeel van de mogelijke ontwikkelingen alhier.

Eventuele functiewijziging dient altijd gepaard te gaan met kwaliteitsverbetering. Dit kan dan gaan om verbetering van het (leef)milieu, maar ook om verbetering van de ruimtelijke structuur, verbetering van de sociale structuur, verbetering van de belevingswaarde of verbetering van de ecologische structuur.

Het is belangrijk randvoorwaarden voor functiewijziging op te stellen. Daarmee wordt voorkomen dat bestaande kwaliteiten verloren gaan of structurele verbeteringen niet worden meegenomen bij herinrichting of herbestemming. Het is daarom belangrijk dat bij functiewijziging gelet wordt op:

- het behoud van de groene en onbebouwde driehoeken op de splitsing van wegen;
- het behoud van solitaire erven en gebouwclusters gescheiden door onbebouwde percelen;
- vooral herontwikkelingsruimte te zoeken binnen bestaande erven en clusters;
- functiewijziging in te zetten als mechanisme om de beleving van de clustering te versterken;
- functiewijziging inzetten als mechanisme om het landschap en groene driehoeken te versterken;
- functiewijziging inzetten als mechanisme om het leefmilieu te verbeteren;
- het benadrukken van de ligging van een erf of gebouwcluster aan een zekere weg;
- het creëren van nieuwe erven is alleen mogelijk bij groene driehoeken.



figuur 4

De kwaliteitsverbetering van de Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst met de drie groene driehoeken als brandpunten van de bebouwing. De gewenste structuur vanuit het ontwikkelingsperspectief is aangegeven met mogelijkheden voor nieuwbouw nabij de driehoeken en scheidend groen dat de losse gebouwclusters definieert en zo een gesegmenteerd lint in stand houdt.

8 Ontwikkelingsperspectief

Bebouwing clustert zich van oudsher rond om de markische driehoeken met aansluitend een vorm van lintbebouwing. Dat zie we in deze bebouwingsconcentratie ook, met dien verstande dat altijd een zijde van de markische driehoek open blijft en contact met het landschap. Dit kan een breed uitzicht zijn, maar ook een open strook tussen bebouwing die losse erven en clusters markeert.

De kleinste markische driehoek, waar de Oirschotsedijk zich afsplitst van de Emmerseweg, is beplant met bomen en kent aan de zuidzijde een waardevolle onbebouwde zijde. De middelste markische driehoek, gelegen waar de Lage Haghorst zich afsplitst van de Emmerseweg, is geheel open en ken aan beide flanken geen bebouwing. Het openhouden van ruimte tussen de bebouwingsclusters is hier aan zowel de west- als oostzijde van belang. De bebouwing is hier niet sterk op de driehoek georiënteerd; dit kan bij toekomstige functiewijziging alhier verbeterd worden. De grote noordelijke markische driehoek, op de plek waar de Beneficiestraat zich afsplitst van de Lage Haghorst, wordt aan drie zijden begrensd door opgaand groen en is daarmee ruimtelijk sterk gedefinieerd. Deze driehoek kent aan de noordzijde bebouwing van een kleine korrel, maar wordt aan de oostzijde begrensd door een zeer forse bebouwingscluster met grote korrel. Dit zou in evenwicht gebracht moeten worden door nabij het bestaande noordelijke gebouw bebouwing toe te voegen aan de Beneficiestraat. Daarbij is het van belang ten zuiden daarvan een ruimte open te houden om de bebouwing, zoals gebruikelijk binnen deze bebouwingsconcentratie, te segmenteren.

Aan de noordzijde zijn enkele losse bebouwingsclusters gelegen. Deze dienen ook los te blijven en niet middels nieuwe bebouwing verbonden te worden met de bebouwingsconcentratie Lage Haghorst. Wellicht kan de eveneens aan de noordzijde van de bebouwingsconcentratie gelegen EVZ een rol spelen als duurzaam scheidend element.

9 Randvoorwaarden nieuwbouw

Nieuwe woningen en andere functies dienen niet alleen ingepast te worden binnen de daarvoor beschikbare ruimte maar ook de kenmerken van de bebouwingsconcentratie te respecteren. De bebouwing doet zich nu voor als erven of bebouwingsclusters met zowel grote als kleine gebouwen, die vaak orthogonaal zijn gepositioneerd ten opzichte van elkaar. Daar waar verschillende ontginningsfasen zich verraden in een afwijkende kavelrichting wijkt ook telkens de oriëntatie van de bebouwing af. Dit kenmerk kan op subtiele wijze worden meegenomen bij herontwikkeling of functiewijziging.

De bebouwing binnen de *Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst* is vooral utilitair van karakter en ontworpen met het beoogde gebruik indachtig. Er is telkens sprake van bebouwing die kenmerkend is voor de periode waarin deze gebouwd is. Functiewijziging of herontwikkeling kan zowel leiden tot aanpassing van bestaande bebouwing als nieuwbouw. Deze nieuwbouw kan een toevoeging zijn of niet langer functionele bebouwing vervangen.

Aanpassing van bestaande bebouwing dient altijd uit te gaan van de kenmerken van het bestaande gebouw, de eisen van het nieuwe functionele gebruik en de beleving van het gebouw binnen de directe context. Indien een nieuwe gebruiksfunctie minder verharding of inritten vraagt dient met herontwikkeling ook een bijdrage te worden geleverd aan het herstel van de groenstructuren (bomenrijen langs de wegen).

Nieuwbouw dient ook uit te gaan van de kenmerken van omringende bebouwing en de ruimtelijke context. Daarbij maakt het niet uit of het een nieuw gebouw van klein of groot formaat betreft. Nieuwbouw kan binnen de context van deze bebouwingsconcentratie namelijk bestaan uit gebouwen van diverse grootte, afhankelijk van het beoogde functionele gebruik en de situering. Ook hier is het van belang dat nieuwbouw bestaande structuren respecteert en waar mogelijk versterkt. Voor nieuwbouw dienen altijd beeldkwaliteitseisen te worden vastgelegd in het kader van een bestemmingsplanwijziging.

10 Herbegrenzing bebouwingsconcentratie

De *Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst* zoals opgenomen in de Visie Ruimte voor Ruimte van de Gemeente Hilvarenbeek volgt in de begrenzing de kadastrale kavels waarop reeds bebouwing aanwezig is. Vanuit een toekomstgericht ontwikkelingsperspectief is dit nogal beperkend. Er wordt daarom voorgesteld betreffende bebouwingsconcentratie te herdefiniëren aan de hand van de drie markische driehoeken die het brandpunt vormen van de bestaande en eventuele toekomstige bebouwing. Zo wordt de voorzijde van de bebouwingsclusters leidend en niet de begrenzing aan de achterzijde of zijkanten.

Binnen de *Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst* zijn nadrukkelijk de drie groene driehoeken ingetekend die groen, open en onbebouwd dienen te blijven. Deze groene driehoeken op wegsplitsingen

zijn tevens de brandpunten van de bebouwing en dienen dat ook te zijn in willekeurig welke toekomstige situatie.



figuur 5

De nieuwe aanduiding van de Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst met de drie groene driehoeken als brandpunten van de bebouwing. De bebouwingsclusters zijn gedefinieerd relatief tot de dragende groenstructuur. De scheidende onbebouwde zones zijn aangegeven. Zowel aan de boven- als onderzijde zijn losse clusters buiten deze bebouwingscluster aangeduid. Deze dienen los te blijven.

Eindhoven 19-11-2021

P15 (stads)landschappen

ir. A. P. M. Beerendonk